

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 25.10.1985) außer Kraft.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet werden gemäß § 1 Abs. 7 Satz 2 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen (Nr. 5) sowie
- für die Erdgeschossflächen die Zulässigkeit von Spielhallen.

GRZ
0,65

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Kerngebiet auf 0,65 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl von 0,65 durch die Grundflächen der Zufahrten und Zugänge, der befestigten Flächen und der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

GFZ
3,0

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Kerngebiet auf max. 3,0 festgesetzt.

V

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet sind max. 5 Vollgeschosse zulässig.

FH
182 m
ü. NHN

Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet wird die maximale Firsthöhe mit Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist 182 m über NHN. Die Firsthöhe ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika und bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhennull.

Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Dachaufbauten von höchstens 3,00 m Höhe überschritten werden, wenn diese in einem Abstand zur Gebäudekante errichtet werden, der das Zweifache ihrer Höhe mindestens aber 5,00 m beträgt.

1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Kerngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der Gebäudekomplex ist mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Gebäudelänge entlang der Mauerstraße darf 88 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

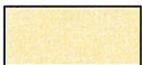
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Im Kerngebiet ist außerhalb der überbaubaren Fläche eine Tiefgarage nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

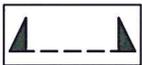


Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Platzbereich



Ein-/Ausfahrtsbereich

Ein-/Ausfahrten sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe ü. NHN	-

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

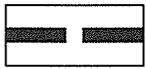
1.5 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Erhalt Laubbaum / Nadelbaum

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 21, Nr. 22 und Abs. 7 BauGB)

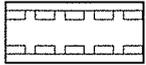


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Tiefgarage



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

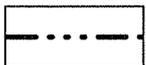
Das mit **G** gekennzeichnete Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es dient der Öffentlichkeit, die privaten Platzflächen in diesem Bereich fußläufig zu überqueren.

L

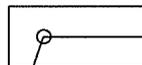
Gehrecht zugunsten der Leitungsträger

Das mit **L** gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Es umfasst die vorhandenen Rohrmasten, Leitungstrassen und ihre Schutzstreifen, und dient den Leitungsträgern zur Verlegung und Unterhaltung ihrer Leitungen im Erdreich.

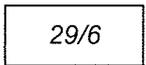
1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



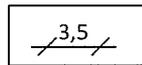
Flurgrenze



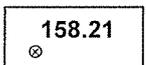
Flurstücksgrenze



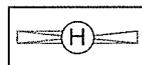
Flurstücksnummer



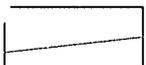
Vermaßung in Meter



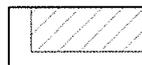
Höhenbezugspunkt in Meter über NN Bestand (s. Hinweis Ziff. 4.7)



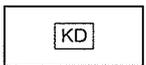
Bushaltestelle (Unterstand)



Straßenkante, Borde

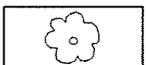


Gebäude



Kultur- und Gartendenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz

Die im Straßenraum der Mauerstraße, außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Laubbäume sind im "Kunstwerk 7.000 Eichen" eingebunden und unterliegen den Schutzbestimmungen nach Hessischem Denkmalschutzgesetz.



Laubbaum

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, sind nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Planteil dargestellten überbaubaren Fläche (Baufenster) sind mind. 350 m² von Bebauung freizuhalten und als Innenhof bzw. Innenhöfe zu gestalten.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünungen

2.3.1 Im Kerngebiet sind Flachdächer von ein- bis dreigeschossigen Gebäudeteilen intensiv (Mindestaufbau von 30 cm durchwurzelfähigem Substrat) und von vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen extensiv (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen.

2.3.2 Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen, sowie Dachflächen, die als Terrasse genutzt werden.

Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

2.3.3 Notwendige Erschließungsflächen, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksfreiflächen wie Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen auf dem Privatgrundstück entwässern können.

2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- Lärmschutz-

Innerhalb des Kerngebietes gilt zum Schutz vor Lärm (siehe auch Hinweis Ziff. 4.8):

2.4.1 Für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) an den straßenzugewandten Fassaden entlang der jeweiligen Baugrenze einzuhalten:

- Kurt-Schumacher-Straße und Mauerstraße (nördlicher Abschnitt) **LPB V**
- Mauerstraße (südlicher Abschnitt) **LPB V** im EG bis einschl. 2. OG und **LBP IV** ab 3. OG.

2.4.2 Für andere Fassaden liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete vor. Dennoch wird empfohlen, die Schalldämmmaße der Außenwände und Fenster der anderen straßenzugewandten Fassaden (Süden und Osten) dem LPB IV zuzuordnen.

2.4.3 Im Kerngebiet zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind möglichst nicht in den Lärmpegelbereichen LPB V unterzubringen.

- 2.4.4 Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume (Büroräume und ähnliche Arbeitsräume) ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“ [Nov. 1989]; Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu planen und auszuführen.
- 2.4.5 Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Berechnungsverfahren / Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.
- 2.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)**
Kfz-Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 3.1.1 Im Kerngebiet ist die südliche an die Hedwigstraße angrenzende private Grundstücksfreifläche als Platzfläche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Hierfür ist ein Planverfahren vorgesehen, um durch alternative Entwürfe ein Maximum an Qualität zu erreichen.
- 3.1.2 Alle privaten Grundstücksfreiflächen, die an öffentliche Flächen anschließen, sind qualitativ zu gestalten und mit der Stadt Kassel abzustimmen.
- 3.1.3 Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgarage sind so herzustellen, dass sie mit Gehölzen nachhaltig bepflanzt werden können.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Im Bauantrag verpflichtet sich der Eigentümer des Privatgrundstückes vor Umsetzung eines Werbekonzeptes dieses mit der Stadt Kassel abzustimmen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

4.2 Baulast

Für die Flurstücke Nr. 14/181 und Nr. 29/6 ist eine Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

4.3 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.4 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierungen und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

4.5 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

4.6 Geh- bzw. Leitungsrecht / Eintrag ins Grundbuch

Die im Bebauungsplan Nr. I/3 zeichnerisch dargestellten Geh- bzw. Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger sind grundbuchlich zu sichern.

4.7 Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 158,21 m ü.NHN und 163,63 m ü.NHN.

4.8 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist mit Straßenverkehrslärm (umgebendes Hauptverkehrsstraßennetz inklusive Straßenbahn/ Regiotram) belastet. Die von LK Argus Kassel GmbH am 28.03.2014 vorgelegten schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete am Tag an der gesamten Baugrenze zur Kurt-Schumacher-Straße sowie entlang der Mauerstraße überschritten sind. Es wird nicht davon ausgegangen, dass im Zuge der Planungen durch aktive Maßnahmen eine Reduzierung der Lärmbelastungen erreicht werden kann. Aufgrund der Lärmbelastungssituation sind daher Maßnahmen am Gebäude selbst erforderlich (passiver Schallschutz). Relevant ist hierbei aufgrund der vorgesehenen Büronutzung ausschließlich der Tagzeitraum.

4.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Es wird empfohlen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden, die eine Versickerungsleistung von mind. 270l/(sec.xha) gewährleisten.

Das Einleiten von Niederschlagswasser durch schadlose Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

4.10 Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer des Privatgrundstückes ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

4.11 „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ nicht betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).

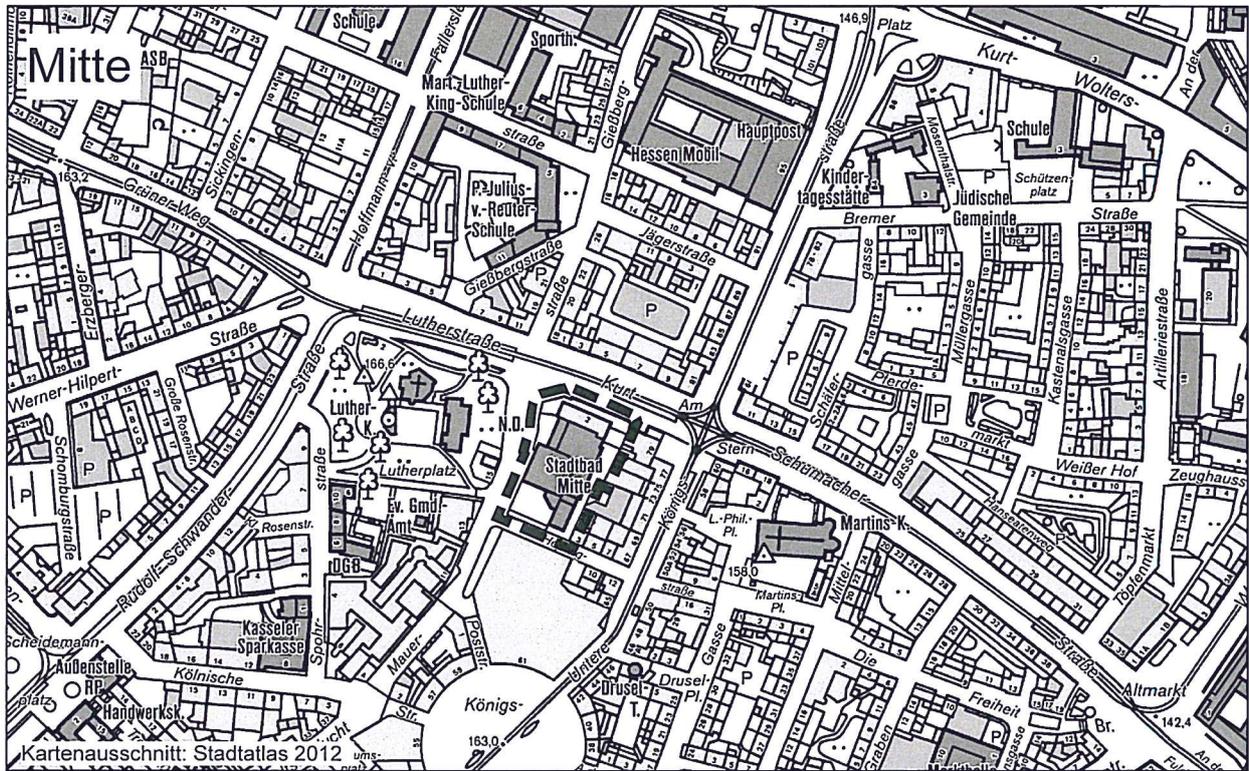
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**DSchG HE 1974**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Bebauungsplan

Nr. I/3

"Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"

-Entwurf-

Maßstab: 1 : 500

Datum: 07.04.2014



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta** Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

